

13. 3. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# K platnosti Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu dosud neexistující bytové jednotky

Pro právní posouzení platnosti smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu dosud neexistující bytové jednotky jsou právně relevantní zejména ustanovení § 50a obč.zák. ve spojení s ust. § 6 odst. 1 zákona č. [72/1994](#) Sb., zákon o vlastnictví bytů v platném znění, dále ust. § 37, § 39, 40a a 41 obč. zák. a v neposlední řadě rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 28 Cdo 859/2002, 28 Cdo 22/2006, 33 Odo 1171/2005 a 33 Cdo 1407/2010.

**Řezníček & Co.**  
Advokátní kancelář | Attorneys at Law

**Smlouva o smlouvě budoucí kupní podle § 50a odst. 1 obč. zák. vyžaduje, aby se její účastníci dohodli na podstatných náležitostech budoucí realizační (hlavní) smlouvy. V případě budoucího převodu vlastnictví k bytové jednotce a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu, včetně podílu k pozemku, na němž je budova s byty postavena, to znamená dohodu o těch náležitostech, které vyžaduje § 5 odst. 1 a § 6 zákona č. [72/1994](#) Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Byt v podobě vymezené zákonem o vlastnictví bytů nemůže být totiž samostatným předmětem převodu vlastnického práva podle občanského zákoníku; smluvní převod podléhá výhradnímu režimu zákona o vlastnictví bytů a jím stanoveným podmínkám.**

Ust. § 6 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů stanoví:

**(1) Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných náležitostí obsahovat:**

- a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,
- c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek (§ 8 odst. 2),
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, údaji podle katastru nemovitostí,

*f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.*

**Smlouva, která z důvodu neexistence bytové jednotky, neobsahuje mimo jiné např. číslo jednotky ani stanovení spoluvlastnického podílu, je nutno označit za neplatnou. Absence již jedné jakékoliv obligatorní náležitosti je důvodem vzniku neurčitosti takového právního úkonu.** Ve svém rozhodnutí sp.zn. 28 Cdo 859/2002 NS ČR judikoval, že **náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky jsou nezbytným předpokladem určitosti předmětu smlouvy o smlouvě budoucí** vztahující se k závazku převodu vlastnictví k jednotce podle zákona o vlastnictví bytů.

Vzhledem k požadavku, aby smlouva o smlouvě budoucí vykazovala stejný obsah, jaký má mít smlouva, která měla být na jejím základě uzavřena, je možné dospět k závěru, že **taková dohoda o budoucí smlouvě trpící výše nastíněnými vadami, je neplatná pro neurčitost podle § 37 odst. 1 obč.zák.**

**Nedostatek určitosti projevu může být zhojen na základě ust. § 35 odst. 2 obč. zák.,** když právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

**Jde-li však o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma (tak jako v případě smlouvy o smlouvě budoucí), musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny,** na níž je tento projev vůle zaznamenán. Nestací, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. května 2000, sp. zn. 22 Cdo 2374/98, publikované v časopise Soudní rozhledy č. 9/2000, str. 266, ze dne 31. července 1996, sp. zn. 3 Cdon 227/96, publikované v časopise Soudní rozhledy č. 6/1997, str. 145, a ze dne 28. února 2002, sp. zn. 33 Odo 311/2001, uveřejněné v Souboru pod č. C 1075). K tomuto problému se vyjádřil NS ČR i ve svém rozhodnutí sp.zn. 33 Odo 1171/2005, když judikoval, že **je nepřípustné, aby soud při rozhodování o nahrazení projevu vůle účastníka smlouvy o budoucí smlouvě napravoval neurčité údaje týkající se podstatných náležitostí budoucí smlouvy výkladem projevů vůle účastníků.**

Otázkou však zůstává, zda je možné zde dovodit toliko částečnou neplatnost ve smyslu ust. 41 obč.zák. Při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu (§ 41 obč. zák.), je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci dvou-či vícestranného právního úkonu, sledovali.

Výše zmíněné judikoval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 30 Cdo 2218/2009, ze dne 24. 6. 2010.

**Závěrem lze tak konstatovat, že zákonný požadavek, aby Smlouva o uzavření budoucí smlouvy obsahovala podstatné náležitosti smlouvy realizační, v tomto případě tedy obligatorní náležitosti smlouvy o převodu bytové jednotky (ust. § 6 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů), nemůže být v případě ještě neexistující bytové jednotky dodržen, když zejména taková jednotka není zapsána v katastru nemovitostí a nejsou tak známy údaje takovou bytovou jednotku blíže specifikující.**



**Mgr. Klára Bartušková,**  
advokátní koncipientka

[Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář](#)

U Černé věže 66/3  
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247

Fax: +420 383 839 361

e-mail: [recepce@akreznicek.cz](mailto:recepce@akreznicek.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací – režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)